



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Keillers Damm



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KEILLERS DAMM I GÖTEBORG

Org. nr: 716447-6413

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Keillers Damm i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 3:12 som är upplåten med tomträtt.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Saffransgatan 1A – 2C.

Sammanlagt finns det 108 lägenheter, 2 lokaler, 78 garage och 26 p-platser för uthyrning samt 8 p-platser för besökande.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens 108 bostäder fördelar sig enligt följande:

| |
|---------------|
| 6 st 1 r o k |
| 30 st 2 r o k |
| 46 st 3 r o k |
| 24 st 4 r o k |
| 2 st 5 r o k |

Totala lägenhetsytan är 9 277 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.


Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Gårdstensbostäder AB hyr källarförråd för sina hyresgäster i vår fastighet. Föreningen levererar värme och vatten till Gårdstensbostädernas hus.

Gårdstensbostäder delar på kostnader i apparatrum samt ytor mellan gårdarna.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna höjts med 3 % och uppgick i genomsnitt till 633 kr/kvm.

Föreningen ”hyr” marken runt huset av kommunen och betalar tomträttshyra (tomträttsavgäld). Tomträttsavgälden höjdes kraftigt under 2019, från 82 tkr/år till 267 248 kr/år under kommande 10 års period. Höjningen trädde i kraft 2019-07-01. Det ska betalas på något sätt, vilket kan vara genom höjd månadsavgift (hyra) eller genom andra disponibla medel. Därför är det mycket viktigt att alla hjälps åt att hålla nere våra kostnader! 

Enligt vår underhållsplan har fem hissar renoverats (ej 1 A) av Vinga Hiss AB. Arbetet försenades något på grund av försenade leveranser.

Byte av porttelefoner har gjorts.

Infarten från Saffransgatan har upphört enligt kommunens detaljplan för planerade arbeten i nordöstra Gårdsten. Information om aktuella arbeten har satts upp på anslagstavlorna månad för månad.

Ägaren till en byggnad eller annan anläggning där det finns ett skyddsrum är skyldig att underhålla skyddsrummet och tillhörande utrustning. Vi har gjort en egenkontroll av skyddsrummen i vår fastighet så att de är ändamålsenliga. Ansvarig myndighet, Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB), har ansvaret för återkommande besiktning cirka var tionde år.

Fastighetsägaren ansvarar att fastigheten har en uppdaterad och utförd energideklaration. En energideklaration ska utföras av en certifierad energiexpert. Energideklarationen ska göras var tionde år. Energideklarationen upprättades av Holmdal & Co AB.

Det har tagit lång tid att ersätta belysning som har gått sönder på grund av att arbetet beställs från Polen.

Många har återkommande betalat in sin månadsavgift för sent. Några otillåtna uthyrningar i andra hand har upptäckts. Det är allvarligt och kan leda till en förverkande av bostadsrätten enligt stadgar § 44 Förverkandegrunder.

Vår bostadsrättsförening är skyldig enligt lag att upprätta kontroll av ventilationssystemet (obligatorisk ventilationskontroll OVK) regelbundet för att säkerställa en god inomhusluft för alla boende samt uppvisa ett godkänt protokoll. Vid senaste kontroll upptäcktes många **motordrivna villafäktar i kök** som förstörde ventilationen. De är **inte tillåtna** och håller på att bytas ut till sådana som är anpassade till husets ventilationssystem. Bytet ska bekostas av bostadsrättshavaren. **OBS!** Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde att utföra arbete som bostadsrättsföreningen ansvarar för kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten enligt stadgar § 39 Tillträde till lägenheten.

Föreningens försäkring hos Länsförsäkringar har blivit dyrare på grund av försäkringsskador, bland annat vattenskador av olika orsaker. Självrisken höjdes till ett helt prisbasbelopp redan 2018. Avloppsstammarna rensas regelbundet fyra gånger om året eftersom **matolja spolats ner i avloppen** och kan orsaka stopp framförallt i lägenheter belägna i våning 1. **Spara oljan i en dunk i stället!** I försäkringen ingår också skadedjursbekämpning. Enligt stadgarna ska bostadsrättshavaren utan dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten så att inte ohyran sprids i huset.

Som en del av brandskyddsarbete har besiktning av vårt hus genomförts av Anticimex. Brännbart, till exempel dekorationer av plast, barnvagnar, skor, dörrmattor m.m. får inte vara i trapphus.

Kompostering av matavfall har ökat ytterligare och bidrar till att minska kostnaderna för sophantering! Osorterade sopor kostar mest för föreningen. ♻️

NordicLife Förvaltning har varit och informerat styrelsen om deras tjänster gällande fastighetsförvaltning och PostNord om framtida hantering av posten, framförallt kravet om postboxar.

Med hänsyn taget till ökade kostnader beslutade styrelsen i budgetmöte den 22 oktober med föreningens ekonom på HSB att månadsavgiften höjs från och med 1 juli 2020 med 3 %.

S

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. I stämman deltog 18 personer varav 13 röstberättigade. Av de röstberättigade var två fullmakter. 4 ej röstberättigade medlemmar samt 1 övrig deltagare.

Föreningen hade vid årets början 131 medlemmar och vid årets slut 135.

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Bo Falkholt | ordförande |
| Frank Jansson | vice ordförande |
| Päivi Huhtala | sekreterare |
| Besim Bajrektarevic | ledamot |
| Sanja Bozic | ledamot |
| Naseer Wasim | ledamot |
| Lars Göran Hilmersson | utsedd av HSB Göteborg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Bo Falkholt, Päivi Huhtala samt Naseer Wasim.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden. Styrelsen sammanträder i genomsnitt en gång i månaden med uppehåll under sommaren och vid jul och nyår. Efter styrelsemöten sätts det upp kortfattad information om vad styrelsen har beslutat, och vad som har diskuterats på anslagstavlor i entréerna eller i hissarna.

Firmatecknare har varit Bo Falkholt, Päivi Huhtala, Frank Jansson och Sanja Bozic, två i förening.

Revisorer har varit Negash Andom med Helena Forsberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit ordförande med hela styrelsen som suppleant, vald av stämman.

Stämman valde Valentina Jansson och Cristina Tobiasson till valberedningen. Valentina är ordförande.

Några styrelsemedlemmar har deltagit i informationsmöten och utbildningar riktade till bostadsrättsföreningarnas styrelser och övriga förståendevalda som HSB Göteborg anordnar. 🇸🇪

FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 7 470 | 7 555 | 7 224 | 7 145 | 6 925 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 378 | -2 052 | 850 | 954 | 617 |
| Balansomslutning | 56 844 | 59 572 | 61 551 | 61 633 | 61 352 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 633 | 609 | 605 | 605 | 605 |
| Underhållsfond | 1 991 | 3 962 | 5 819 | 5 356 | 4 135 |
| Soliditet i % | 36% | 37% | 39% | 38% | 36% |

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|--------------------------------|-------------------------|--|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 16 398 756 | | | 16 398 756 |
| Fond för yttre underhåll | 3 962 363 | | -1 971 350 | 1 991 013 |
| S:a bundet eget kapital | 20 361 119 | 0 | -1 971 350 | 18 389 769 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 3 776 994 | -2 052 424 | 1 971 350 | 3 695 920 |
| Årets resultat | -2 052 424 | 2 052 424 | -1 378 107 | -1 378 107 |
| S:a ansamlad vinst | 1 724 570 | 0 | 593 243 | 2 317 813 |
| S:a eget kapital | 22 085 689 | 0 | -1 378 107 | 20 707 582 |

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 275 000 kr samt disposition ur med 3 246 350 kr. *fl*

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 3 695 920 |
| Årets resultat | <u>-1 378 107</u> |
| | 2 317 813 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Balanserat resultat | 2 317 813 <small>kr</small> |
|---------------------|-----------------------------|



Org Nr: 716447-6413

Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|--------|-------------------|-----------------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 470 171 | 7 554 689 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 174 317 | 118 056 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 644 488 | 7 672 745 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -4 081 628 | -4 889 682 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -3 246 350 | -3 036 861 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -226 424 | -226 176 |
| Personalkostnader | Not 6 | -192 188 | -177 059 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -796 865 | -796 865 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 543 455 | -9 126 644 |
| Rörelseresultat | | -898 967 | -1 453 899 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 661 | 6 873 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -480 801 | -605 398 |
| Summa finansiella poster | | -479 140 | -598 525 |
| Årets resultat | Not 10 | -1 378 107 | -2 052 424 <i>fr</i> |



Org Nr: 716447-6413

Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|---------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 11 52 477 868 | 53 274 733 |
| Inventarier | Not 12 0 | 0 |
| | <u>52 477 868</u> | <u>53 274 733</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 52 478 368 | 53 275 233 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 14 37 824 | 31 198 |
| Övriga fordringar | Not 15 4 103 852 | 3 842 616 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 224 072 | 423 291 |
| | <u>4 365 747</u> | <u>4 297 105</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 17 0 | 2 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | 4 365 747 | 6 297 105 |
| Summa tillgångar | 56 844 115 | 59 572 338 * |



Org Nr: 716447-6413

Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 398 756 16 398 756

Underhållsfond

1 991 013 3 962 363

18 389 769 20 361 119*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 695 920 3 776 994

Årets resultat

-1 378 107 -2 052 4242 317 813 1 724 570

Summa eget kapital

20 707 582 **22 085 689**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 33 916 400 34 644 956

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19 705 000 673 592

Leverantörsskulder

345 269 1 123 957

Skatteskulder

8 935 3 355

Övriga kortfristiga skulder

Not 20 2 897 139

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21 1 158 032 1 040 6502 220 133 2 841 693

Summa skulder

36 136 533 **37 486 649****Summa Eget kapital och skulder****56 844 115** **59 572 338** dt



Org Nr: 716447-6413

Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 110 år.

Avskrivning balkonginglasning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 656 693 kr (3 656 693 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 872 885 | 5 654 793 |
| Hyror | 487 037 | 761 269 |
| Vattenintäkter | 333 481 | 349 306 |
| Övriga intäkter | 776 768 | 789 321 |
| | 7 470 171 | 7 554 689 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter* | 174 317 | 118 056 |
| <i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i> | 46 907 | 10 634 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetskötsel och lokalvård | 801 965 | 849 724 |
| Reparationer | 353 285 | 528 536 |
| El | 215 087 | 258 583 |
| Uppvärmning | 884 449 | 984 008 |
| Vatten | 497 977 | 462 796 |
| Sophämtning | 225 061 | 230 647 |
| Övriga avgifter | 370 864 | 348 805 |
| Förvaltningsarvoden | 301 024 | 371 506 |
| Tomträttsavgäld | 174 624 | 82 000 |
| Övriga driftskostnader | 257 292 | 773 078 |
| | 4 081 628 | 4 889 682 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| Byggnad invändigt | 0 | 2 659 121 |
| VVS | 0 | 6 859 |
| El och tele | 98 302 | 187 500 |
| Transport | 3 084 520 | 93 750 |
| Marktytor | 63 528 | 0 |
| Utrustning | 0 | 89 631 |
| | 3 246 350 | 3 036 861 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetskatt | 177 026 | 171 446 |
| Medlemsavgifter | 38 400 | 38 400 |
| Övriga externa kostnader | 10 998 | 16 330 |
| | 226 424 | 226 176 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 93 750 | 92 250 |
| Sammanträdesersättningar | 39 250 | 30 750 |
| Revisorsarvode | 5 000 | 5 000 |
| Löner och andra ersättningar | 22 664 | 12 150 |
| Sociala kostnader | 31 525 | 34 653 |
| Kurser och konferenser | 0 | 2 256 |
| | 192 188 | 177 059 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 796 865 | 796 865 |
| | 796 865 | 796 865 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Övriga ränteintäkter | 1 661 | 6 873 |
| | 1 661 | 6 873 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 480 801 | 605 398 |
| | 480 801 | 605 398 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | -1 378 107 | -2 052 424 |
| Avsättning till underhållsfond | -1 275 000 | -1 180 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 3 246 350 | 3 036 861 |
| Resultat efter underhållspåverkan | 593 243 | -195 563 |



Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------|-------|-----------|
| Not 11 Byggnader och mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 95 095 943 | 95 095 943 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95 095 943 | 95 095 943 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 497 594 | -13 700 729 | | | |
| Nedskrivning enligt rekonstruktionsavtal | -27 323 616 | -27 323 616 | | | |
| Årets avskrivningar | -796 865 | -796 865 | | | |
| Utgående avskrivningar | -42 618 075 | -41 821 210 | | | |
| Bokfört värde byggnader | 52 477 868 | 53 274 733 | | | |
| Taxeringsvärde för Gårdsten 3:12 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 65 000 000 | 51 000 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 1 123 000 | 1 386 000 | | | |
| | 66 123 000 | 52 386 000 | | | |
| Mark - bostäder | 22 000 000 | 15 000 000 | | | |
| Mark - lokaler | 1 708 000 | 1 319 000 | | | |
| | 23 708 000 | 16 319 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 89 831 000 | 68 705 000 | | | |
| Not 12 Inventarier | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 337 942 | | | |
| Årets utrantering | 0 | -337 942 | | | |
| Ingående avskrivningar | 0 | -337 942 | | | |
| Årets utrantering | 0 | 337 942 | | | |
| Bokfört värde | 0 | 0 | | | |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 | | | |
| Not 14 Kundfordringar | | | | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 23 405 | 31 198 | | | |
| Övriga kundfordringar | 14 419 | 0 | | | |
| | 37 824 | 31 198 | | | |
| Not 15 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 4 051 922 | 3 804 821 | | | |
| Skattekonto | 51 230 | 34 295 | | | |
| Övrigt | 700 | 3 500 | | | |
| | 4 103 852 | 3 842 616 | | | |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 224 072 | 421 946 | | | |
| Upplupna intäkter | 0 | 1 345 | | | |
| | 224 072 | 423 291 | | | |
| Not 17 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| Fastränteplacering | | | | 0 | 2 000 000 |
| | | | | 0 | 2 000 000 |



Org Nr: 716447-6413

Hsb Brf Keillers Damm i Göteborg

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | |
|---|------------|------------|------------|------------------|----------------------|
| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| SBAB | 21708569 | 1,14% | 2023-10-11 | 9 210 726 | 50 000 |
| SBAB | 21708682 | 1,66% | 2020-06-01 | 6 195 960 | 107 000 |
| Stadshypotek | 331740 | 1,11% | 2020-03-01 | 6 579 820 | 68 000 |
| Stadshypotek | 457808 | 1,41% | 2022-10-30 | 4 843 854 | 80 000 |
| Stadshypotek | 485573 | 1,38% | 2024-03-30 | 1 350 000 | 300 000 |
| Stadshypotek | 486572 | 1,36% | 2023-03-01 | 6 441 040 | 100 000 |
| | | | | 34 621 400 | 705 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 33 916 400 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 31 096 400 |
| Ställda säkerheter: | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 77 347 000 | 77 347 000 |
| var v frigjorda | | | | 22 657 000 | 22 657 000 |
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 705 000 | 673 592 |
| Not 20 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 1 710 | 90 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 1 187 | 49 |
| | | | | 2 897 | 139 |
| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 54 008 | 70 510 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 514 514 | 459 383 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 559 841 | 510 757 |
| Övriga förutbetalda intäkter | | | | 29 669 | 0 |
| | | | | 1 158 032 | 1 040 650 |

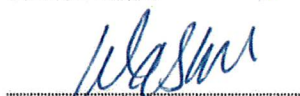
Göteborg 22/4 2020


Besim Bajrektarevic


Bo Erland Falkholt


Frank Jansson


Lars-Göran Hillmersson


Naseer Armaid Wasim


Päivi Huhtala


Sanja Bozic

Vår revisionsberättelse har 29/4-20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Negash Andom
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Keillers Damm i Göteborg, org.nr. 716447-6413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Keillers Damm i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Keillers Damm i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 29/4 2020


.....

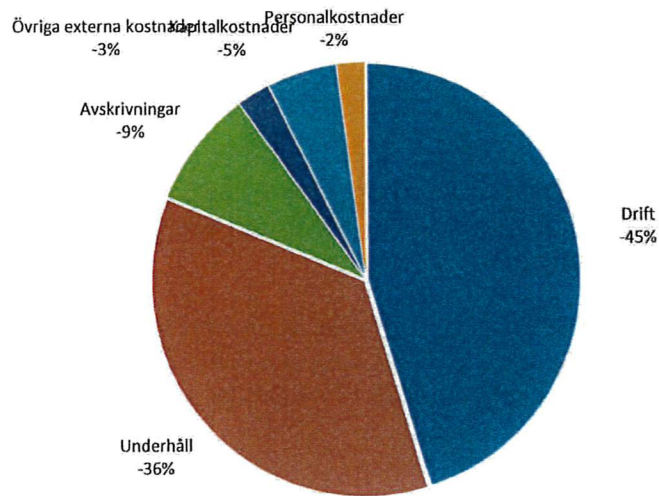
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....

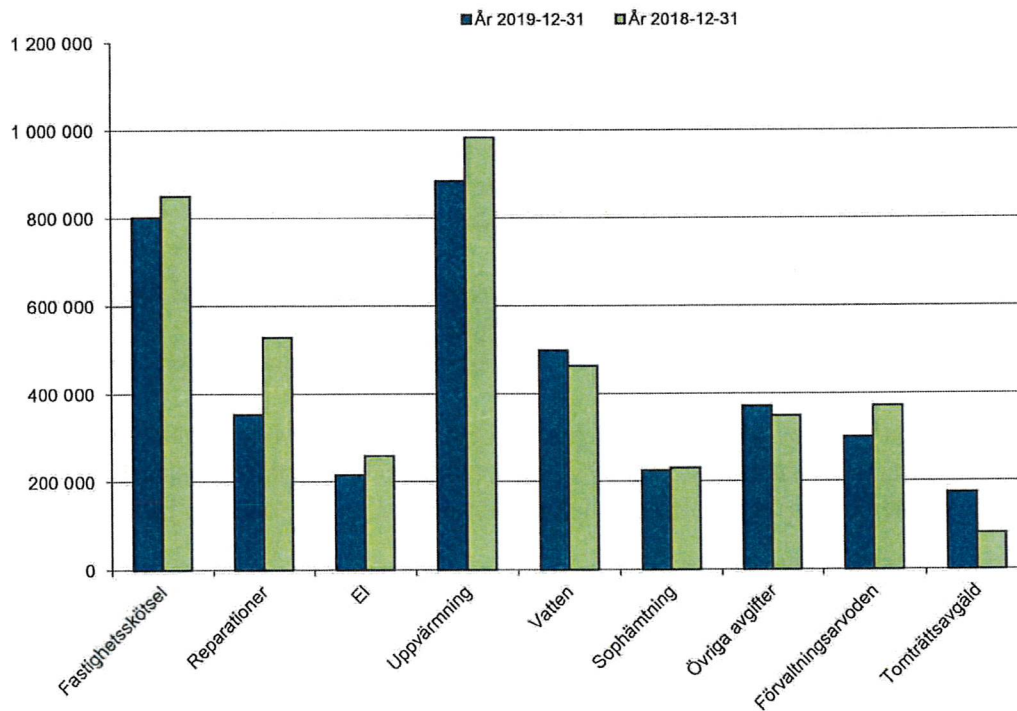
Negash Andom
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål är att HSB Keillers Damm ska vara välskött och attraktivt att bo i och att vi ska, om möjligt, hålla våra årsavgifter (hyror) nere. Om sammanlagda kostnader i föreningen ökar måste dock månadsavgifterna höjas.

Visionen för att kunna förverkliga detta är att vi är rädda om vår fastighet och utemiljö och visar hänsyn för varandra. Detta ska göras bland annat genom att vi följer bostadsrättsföreningens stadgar och trivselregler men också genom att vi ställer upp på våra städdagar.

DET GODA BOENDET

Föreningsexpeditionen vid 1B har bemannats av styrelsen varje helgfri måndag från kl. 17.30 till kl. 18.30 med uppehåll under sommaren samt vid jul och nyår.

Föreningslokalen i huset hyrs ut endas till de boende och kan bokas under expeditionstid. Hyran är 400 kr/dygn. Lokalen hyrdes ut 18 gånger.

Städdagar, både under våren och hösten, har arrangerats som brukligt. Dagen avslutas med samvaro i föreningslokalen. Genom städdagarna håller vi kostnaderna nere och lär känna våra grannar i huset. Tyvärr kommer det inte så många och en del uppgifter blir inte utförda. I år har vi bjudit in även hyresgästerna hos Gårdstensbostäder i huset mitt emot. Några entusiastiska vuxna och barn hörsammade inbjudan.

En lista över arbeten som våra boende kan utföra mot ersättning upprättades. Några har gjort småreparationer, underhåll av utemöbler och trädgårdsarbete. Ersättningen beslutas varje år i årsstämman och har varit 150 kr/timme. Inkomsten är skattepliktig.

Så kallade boendepärmar (en pärm per lägenhet) med viktig information om att bo i Brf Keillers Damm, togs fram förra året. Resterande pärmar som inte hade hämtats av bostadsrättshavare har delats ut. Pärmen tillhör lägenheten och den ska lämnas över till ny ägare vid försäljning.

Läs noga TRIVSELREGLER och STADGAR som alla måste följa. Du har både rättigheter och skyldigheter. Det kan medföra dig allvarliga konsekvenser om du inte följer stadgarna. Till exempel är uthyrning i andra hand inte tillåtet utan styrelsens samtycke och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt § 40 och § 44.

Styrelsen vill uppmärksamma dig om tidigare beslut om utseendemässigt liknande solgardiner på balkonger och färg för målning av balkongtak. Vänd dig till expeditionen för ytterligare information.

Periodvis är det mycket stökigt i våra soprum. Felaktig hantering av sopor medför stora kostnader för föreningen. Osorterade sopor kostar mest. I huset finns separata soprum för blandade sopor och matavfall/glas/tidningspapper. Se till att dina sopor hamnar i rätt rum och rätt kärl! Vi kan spara mycket pengar genom att sortera rätt! Grovsoprummen stängdes efter att de tömdes under

höststäddagen. Styrelsen beslutade om stängningen på grund av misskötsel och höga kostnader för borttransport samt påpekande från HSB om ökad olycksrisk för fastighetsskötare vid tömning. Container kommer att ställas upp som vanligt vid städdagar då du kan slänga småsaker. Observera att GROVSOPOR såsom stora kartonger, möbler, elektronik, vitvaror, byggnadsavfall, miljöfarligt avfall och liknande kör du själv till kommunens återvinningscentraler. Skaffa kort och få ett antal kostnadsfria besök. Information har delats ut till alla lägenheter.

Vi har haft problem med nedskräpning i entréer och trapphus. Tänk på att inte öppna för okända! Borttappade nyckeltaggar måste spärras och ersättas med nya. Ta kontakt med expeditionen för att få hjälp. Utomhus, framförallt vid garagen, slängs ofta snabbmatrester, vilket lockar fåglar och råttor till vår fastighet.

Styrelsen får många klagomål om dålig städning i tvättstugan. På anvisningarna som är uppsatta i tvättstugan står vad som gäller. Fastighetsskötare städar tvättstugan endast en gång i veckan varför det är viktigt att alla håller rent efter sig! Styrelsen har också uppmärksammat flera gånger att fönstret har stått öppet över natten. Kom ihåg att stänga fönstret efter din tvättid så att inte obehöriga kan komma in och orsaka skadegörelse. Det är inte säkert att andra tvättar efter dig under samma dag!

Jourutryckningar av SECURITAS tillkallade av de boende har förekommit. Securitas får tillkallas ENDAST vid vattenläcka och fel på Aptus-systemet i entréerna och ENDAST utanför kontorstid när HSB:s fastighetsservice är stängt och du inte kan få hjälp genom fastighetsskötare. Vid övriga, ej akuta ärenden, betalar du kostnaden för utryckning och åtgärd.

Till årsstämman 2019 inlämnades motion om att upprätta laddplatser för elbilar. En enkätundersökning för att undersöka behov och intresse bland våra boende gjordes. Sista svarsdag var 2 december. 19 enkäter återlämnades varav 1 var intresserad, 13 ej intresserade, 4 senare. Utifrån resultatet är frågan om att upprätta laddplatser inte aktuellt för närvarande.

Nya växter har planterats mellan gavlarna på baksidan av huset för att öka trivseln.

ÖVRIG INFORMATION

HSB Fastighetsservice sköter vårt löpande fastighetsunderhåll.

Styrelsen anlitar HSB NABO för professionell hjälp för att hantera störningsärenden och sociala problem.

Vi har ett gruppavtal med Com Hem gällande TV, telefoni och bredband.

Vi samarbetar med Inspector Sverige AB gällande avflyttningsbesiktning av våtrum i kök och toaletter.

Vår förening är representerad i brottsförebyggande rådet (BRÅ) i Gårdsten. Gårdstensbostäder är sammankallande.

